

Územní studie

Lokalita: Na Vrších I. (Z-S10)

(město Sázava, katastrální území Sázava)

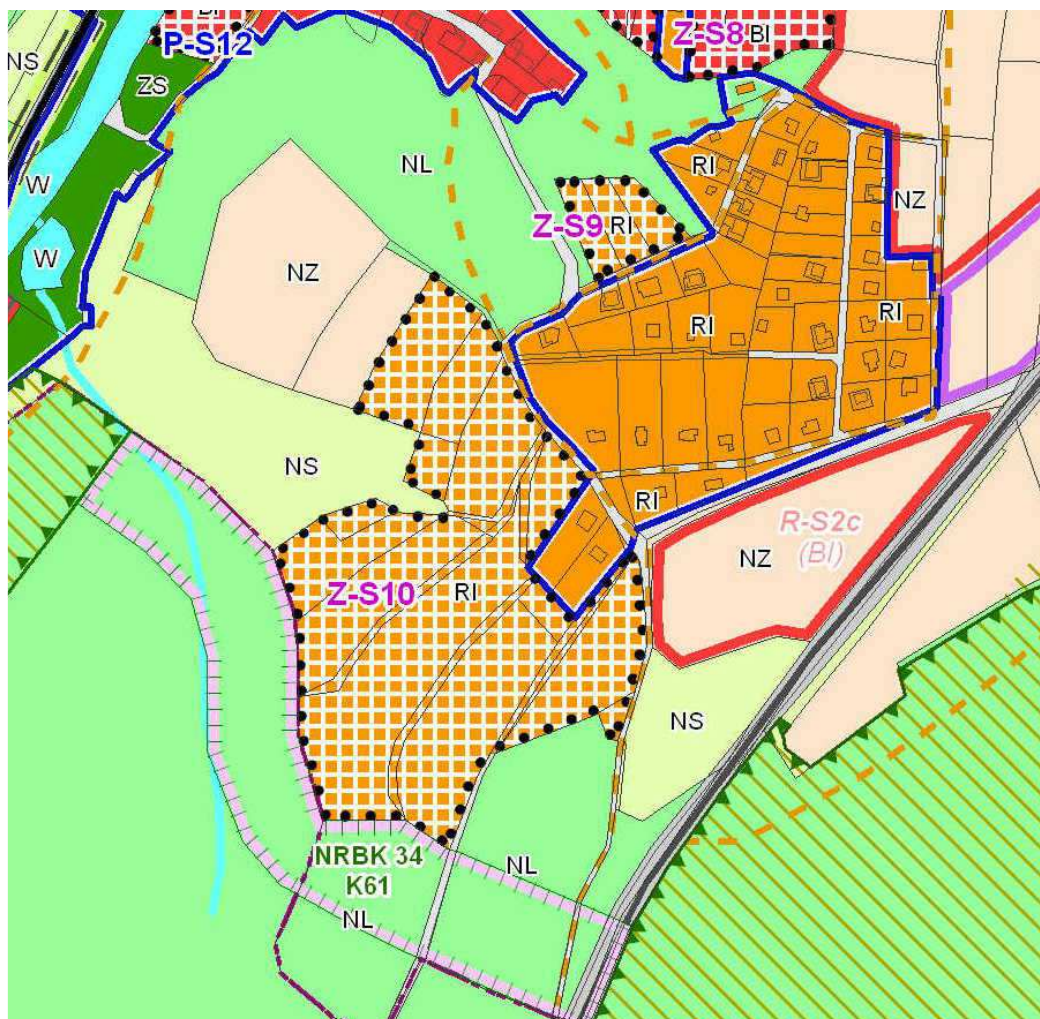
Územní plán Sázavy, vydaný zastupitelstvem města dne 1.10. 2014, vymezil plochu **Z-S10** jako plochu určenou pro rekreaci rodinnou (individuální) (RI), avšak její využití podmínil pořízením územní studie.

Kat. území	Rozvojové území	Označení plochy	Podmínky pořízení územní studie			plocha obsažena v předch. ÚPSÚ	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Orient. výměra v ha
			lhůta pro pořízení	stanovení etapizace	cíl a účel pořízení územní studie			
Sázava	Na Vrších	Z-S10	4	ano	podrobná koordinace a regulace rozvojové plochy a stanovení etapizace	ANO	RI - rekreace individuální	3,5

poznámky a vysvětlivky k tabulce:

- lhůta pro pořízení je stanovena v počtu let od vydání územního plánu

Grafické vymezení řešeného území – výřez územního plánu (hlavní výkres):



Kapacitní a plošné údaje navržené parcelace (výměry uvedeny v m²) a etapizace:

<u>blok</u>	<u>rozloha celkem m²</u>	<u>počet parcel</u>	<u>min. rozloha parcely</u>	<u>max. rozloha parcely</u>	<u>prům. rozloha parcely</u>	<u>etapa</u>
A	7452	6	554	1677	1242	1
B	8408	6	598	2006	1401	3
C	2967	3	848	1071	989	2
D	2641	2	775	1866	1321	3
E	5388	5	807	1555	1078	2
celkem	26856	22	554	2006	1221	

Urbanistická koncepce vč. návrhu parcelace:

Navržená parcelace vychází zejména z předpokládaných možností dopravní obsluhy území, ze stávajícího uspořádání území a rovněž ze skutečnosti, že do řešené plochy podstatně zasahuje pásmo ve vzdálenosti 50m od hranice lesních pozemků. Územní plán v kapitole F(bod 6) stanoví, že „(6) V rozvojových plochách, které svým vymezením zasahují do pásma 50m od hranice lesa platí omezení využitelnosti. Tyto plochy je třeba oddělit minimálně pruhem pro možnost přístupu či příjezdu do lesa, podmínky jejich využití budou předmětem územního či stavebního řízení.“ Z tohoto důvodu jsou hranice parcel minimálně ve vzdálenosti 8m od hranice lesního pozemku a zároveň jsou parcely zasahující do pásma 50m od hranice lesních pozemků navrženy tak, aby na nich bylo možno umístit budovu rodinné rekreace tak, aby tato nebyla blíže než 25m od hranice lesních pozemků. U pozemků zasahující do pásma 50m od hranice lesních pozemků byla proto zvětšena jejich výměra.

Navržené hranice parcel, které nesousedí s veřejnými prostranstvími (zpravidla uličními prostory) a jsou uvnitř jednotlivých bloků pro pozemky rodinných domů, nejsou závazné. Tyto hranice parcel mohou být vymezeny v jiné poloze, za předpokladů, že úprava parcelace je taková, že veškeré parcely v dotčeném bloku budou navrženy racionálně a v souladu s podmínkami využití dotčené plochy. S ohledem na svažitost území se doporučuje v blocích B, C, D a E realizovat parcely větší výměry.

Řešení je invariantní, je navržena etapizace, využití parcel zařazených do druhé a třetí etapy je podmíněno zajištěním dopravního přístupu.

Koncepce dopravního řešení:

Využití území pro zástavbu je částečně podmíněno vybudováním dvou nových slepých pozemních komunikací na konci zakončených obratišti. S ohledem na značnou svažitost terénu lze předpokládat, že vybudování komunikací bude poměrně náročné (zejména v prostoru u parcel B1 a B2) s nutností řešení opěrných zdí. Obě komunikace jsou na západním konci propojeny pěší uličkou. Parcely A3 až A6 jsou přístupné přímo ze stávající komunikace, parcely A1 a A2 prostřednictvím krátké spojky. Stávající komunikace je navrženo rozšířit na 8m a u parcel A4, A5 a A6 opatřit řadou kolmých stání (délka stání 6m), kam bude možno odstavit vozidla zejména v zimním období, kdy lze předpokládat omezenou možnost údržby nových komunikací.

Předpoklady řešení technické infrastruktury:

Urbanistické řešení respektuje gravitační podmínky související s likvidací splaškových a srážkových vod (pozn.: vsakování dešťových vod bude řešeno pouze na vlastním stavebním pozemku rodinných domů), pozemky nejsou obslouženy energetickou ani vodohospodářskou

infrastrukturou, bude nutno tedy obsluhu řešit zpočátku individuálně, později napojením na městské systémy.

Požadavky §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. - plochy veřejných prostranství mimo pozemní komunikace (parky a odpočivné prostory a plochy pro umístění dětských hřišť):

Řešení obsahuje veřejné prostranství parkového charakteru v severní části území a dále volná prostranství podél hranice lesních pozemků.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

Pro stavby pro rodinnou rekreaci v rozvojové ploše Z-S10 není územním plánem uložena podmínka, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Znamé limity využití území:

Využití parcel A1,B5, B6, D2 a E2 až E5 je omezeno skutečností, že z podstatné části zasahují do pásma 25m od hranice lesních pozemků. S ohledem na značnou svažitosť terénu lze předpokládat, že vybudování komunikací bude poměrně náročné (zejména v prostoru u parcel B1 a B2) s nutností řešení opěrných zdí. a bude třeba věnovat pozornost statickému zajištění této části komunikace.

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nejsou v řešeném území územním plánem vymezeny.

Podmínky umístění rodinných domů:

Územním plánem navržené využití řešených ploch je uvedeno v následující tabulce:

PLOCHY REKREACE (§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.)
RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (subtyp §5 vyhlášky 501/2006 Sb.)
Hlavní využití (převažující způsob využití):
■ území pro pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
Přípustné využití:
■ pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
■ pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
■ stavby a zařízení zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky)
Nepřípustné využití:

<ul style="list-style-type: none"> ■ stavby pro chovatelství
<ul style="list-style-type: none"> ■ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím
Podmíněně přípustné využití:
<ul style="list-style-type: none"> ■ pozemky rodinných domů – pouze stávající
<ul style="list-style-type: none"> ■ pozemky staveb a zařízení OV ve sféře tělovýchovy a sportu
<ul style="list-style-type: none"> ■ samostatné stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a kempy – pouze ve stabilizovaných plochách a pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území
<ul style="list-style-type: none"> ■ ostatní občanské vybavení komerčního charakteru – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území
Podmíněně přípustné využití :
(kdy podmínka je lokálně omezena či určena v konkrétní rozvojové ploše)
-
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby:
<ul style="list-style-type: none"> ■ v plochách změn v nezastavěném území je maximální limit podlažnosti = 1 + 1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží)
<ul style="list-style-type: none"> ■ v plochách v zastavěném území je podlažnost určená urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území:
<ul style="list-style-type: none"> ■ poměr výměry vsakování schopné části pozemku k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4

Závěr:

Navržené řešení je v souladu s požadavky územního plánu a nevyplývají z něj žádné požadavky na změnu územního plánu. Doporučeno je zvážit možnost zlepšení šířkových parametrů hlavní přístupové komunikace do řešeného území s případným zařazením do veřejně prospěšných staveb v rámci případné změny územního plánu.